

S M L O U V A
o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
č. SMF/3913/2022
uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

I.

Smluvní strany

I.1.

Město Náchod

Sídlo: **Masarykovo náměstí 40**
547 01 Náchod
IČ: 00272868
DIČ: CZ00272868
Číslo účtu: 38431551/0100
E-mail: podatelna@mestonachod.cz
Datová schránka: gmtbqhx

zast. místostarostkou Ing. Pavlou Maršíkovou,
dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

I.2.

Dokořán z.s.

Sídlo: **Komenského 577**
547 01 Náchod
IČ: 62726714
E-mail: dokoran@dokoran.eu
Datová schránka: 4dte4k3

spolek je zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl L, vložka 2548

zast. statutárním zástupcem Mgr. Denisou Carvovou
dále jen **nájemce** na straně druhé

II.

Předmět a účel nájmu

II.1. Pronajímatel je vlastníkem stavební parcely č. 523 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 286 m², jejíž součástí je stavba: Náchod, č.p. 445, občanská vybavenost, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 v obci a katastrálním území Náchod.

Pronajímatel zároveň prohlašuje, že jeho smluvní volnost a dispozice s předmětem nájmu není ničím omezena. Dále prohlašuje, že předmět nájmu je podle stavebně technické dokumentace, svého stavebně technického určení, jakož i prohlášení pronajímatele vhodný pro účel nájmu.

II.2. Na základě této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání tyto prostory sloužící k podnikání nacházející se v 1. a 2. podlaží domu č.p. 445 v Náchodě, ulice Kladská:

1. podlaží domu:

- *zádveří (101) o výměře 1,77 m²*
- *chodba (102) o výměře 16,21 m²*
- *kuchyně (103) o výměře 19,06 m²*
- *učebna (104) o výměře 18,55 m²*
- *kancelář (105) o výměře 16,87 m²*
- *WC (106) o výměře 1,82 m²*
- *koupelna – umývárna (107) o výměře 7,72 m²*
- *kotelna (108) o výměře 2,86 m²*
- *sklípek (109) o výměře 2,5 m²*

2. podlaží domu:

- *chodba (201) o výměře 8,11 m²*
- *počítačová učebna (202) o výměře 14,01 m²*
- *klubovna (203) o výměře 22,81 m²*
- *učebna (204) o výměře 35,25 m²*
- *předsíň WC muži (205) o výměře 4,76 m²*
- *WC muži (206) o výměře 1,8 m²*
- *předsíň WC ženy (207) o výměře 3,12 m²*
- *WC ženy (208) o výměře 2 m²*

Pronajímané prostory jsou zakresleny v plánu prostor - příloha č. 1 smlouvy.

II.3. Nájemce bude užívat předmět nájmu za účelem:

- poskytování služeb sociální prevence, kulturních a volnočasových aktivit v regionu Náchodsko.

III.

Nájemné a inflační doložka

III.1. Výše nájemného z předmětu nájmu byla stanovena dohodou.

Roční nájemné bylo dohodnuto ve výši 117.420,- Kč.

III.2. Toto **nájemné** se nájemce zavazuje **platit měsíčně** tak, že jednotlivé splátky za měsíc **ve výši 9.785,- Kč** budou **splatné vždy do každého 25. dne příslušného měsíce**. Měsíční nájemné bude zasíláno na účet u Komerční banky, číslo účtu 38431551/0100 pod variabilním symbolem 445.

III.3. Nájemce uhradil při podpisu nájemní smlouvy peněžitou jistotu k zajištění nájemného a jiných povinností vyplývajících z nájmu ve výši 0,- Kč. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci do 30 dnů ode dne vyklizení a předání předmětu nájmu a to na účet, ze kterého nájemce hradil nájemné. Pronajímatel je oprávněn si započíst, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve sjednané výši 0,1% p.a..

III.4. Nájemné v roce 2023 a v letech následujících může být jednostranně upravováno v návaznosti na cenový vývoj a může být každý rok automaticky zvyšováno o výši inflace předchozího kalendářního roku, stanovenou inflačním indexem (v návaznosti na růst cen služeb a spotřebního zboží) vydávaným Českým statistickým úřadem v Praze. Toto zvýšené nájemné se nájemce zavazuje platit od měsíce následujícího po vyúčtování výše inflace ze strany pronajímatele.

IV.

Služby s nájmem spojené

IV.1. Nájemce se zavazuje hradit :

- náklady za vytápění pronajatých prostor, a to zálohově ve výši 4.000,- Kč
- náklady za spotřebu elektrické energie, a to zálohově ve výši 2.000,- Kč
- náklady za vodné a stočné, a to zálohově ve výši 600,- Kč
- náklady za úklid ve výši 200,- Kč

Úhrada záloh za služby je splatná spolu s běžným nájemným. Pronajímatel se zavazuje vyúčtovat zaplacené zálohy nejpozději do 2 měsíců poté, co mu budou náklady za služby vyúčtovány ze strany dodavatelů. Případné nedoplatky nebo přeplatky jsou smluvní strany povinny vyrovnat do 30 dnů ode dne provedení vyúčtování.

IV.2. Dále se nájemce zavazuje zajišťovat a hradit náklady za vymalování pronajatých prostor, úklid pronajatých prostor a okolí domu, včetně úklidu sněhu.

IV.3. V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo s placením úhrad za poskytované služby, sjednaly si smluvní strany smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

V.1. Pronajímatel předal předmět nájmu, a to ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu a nájemce převzetí předmětu nájmu potvrzuje. Převzetí předmětu nájmu včetně jeho stavu, závad a vybavení, stavu elektroměru, vodoměru, počtu předaných klíčů, atd. bude protokolováno v Předávacím protokolu – příloha č. 2 smlouvy.

V.2. Pronajímatel je povinen předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, a umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu.

V.3. Pronajímatel prohlašuje a odpovídá za to, že veškerá technická zařízení odpovídají bezpečnostním a provozním předpisům a jejich chod odpovídá závazným právním a technickým normám. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními, požárními, hygienickými a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám.

V.4. Oznáme-li to pronajímatel ve sjednané lhůtě, tj. tři dny předem, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něho za účelem provedení potřebné kontroly, opravy nebo údržby předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci touto činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

VI.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a jako řádný hospodář ke sjednanému účelu a platit nájemné.

VI.2. Nájemce je povinen provádět vlastním nákladem běžnou údržbu a opravy pronajatých prostor (např. kapající kohoutek, ucpaný odtok, defektní ventil na radiátoru, ulomená klika u dveří a pod.). Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu a opravy považují údržbu a opravy do částky 5.000,- Kč v jednotlivém případě.

VI.3. Nájemce je povinen řádně a včas oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla. Toto oznámení se zavazuje učinit k rukám pronajímatelem pověřené obchodní společnosti **Správa budov Náchod s.r.o.**, se sídlem Českoskalická 105, 547 01 Náchod-Staré Město nad Metují, a to písemně doporučenou poštou.

VI.4. Vynaložil-li nájemce v havarijních případech, kdy oprava předmětu nájmu nesnese odkladu náklad při opravě, kterou je povinen obstarat pronajímatel, přísluší mu náhrada účelně vynaložených nákladů. Neoznámí-li nájemce pronajímateli, jaké

náklady a za jakým účelem je vynaložil do 7 dnů ode dne provedení takovéto opravy, sjednaly si smluvní strany nevyvratitelnou domněnku, že tyto náklady byl povinen vynaložit vlastním nákladem nájemce.

VI.5. Nájemce prohlašuje, že zná svoje povinnosti vyplývající z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, hygienických předpisů, předpisů o ochraně majetku a požární ochraně a provozně-technických předpisů. Zavazuje se užívat pronajaté prostory v souladu s těmito předpisy a řádným způsobem a uhradit veškeré škody vzniklé provozováním své činnosti bez ohledu na jejich zavinění.

VI.6. Nájemce je oprávněn zabezpečit předmět nájmu dle svojí potřeby a dále opatřit předmět nájmu se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými předmět nájmu opatřil, a uvede dotčenou část do původního stavu na vlastní náklady.

VI.7. Zřídit k předmětu nájmu užívací právo třetí osobě - podnájem může nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž předmět nájmu slouží, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

VI.8. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z dohodnutého účelu nájmu nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

VI.9. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu.

VI.10. V době tří měsíců před skončením nájmu je nájemce povinen umožnit zájemci o nájem přístup k předmětu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

VI.11. Smluvní strany sjednávají povinnost nájemce strpět provedení revizí zařízení umístěných v předmětu nájmu, u kterých to ukládá zákon, pakliže mu je termín revize oznámen Pronajímatelem, anebo obchodní společností Správa budov Náchod s.r.o., minimálně 10 kalendářních dní před datem revize.

VII.

Stavební a jiné úpravy

VII.1. Ke všem stavebním úpravám, jakož i úpravám měnícím charakter předmětu nájmu je nutný předchozí, písemný souhlas pronajímatele. Případné investice do předmětu nájmu budou řešeny samostatnou dohodou. V případě, že nebude udělen předchozí písemný souhlas pronajímatele, dohodly se smluvní strany na nevyvratitelné domněnce, že souhlas s prováděním úprav nebyl udělen.

VIII.

Pojištění

VIII.1. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je pojištěna proti živelným rizikům. Nájemce se zavazuje pojistit provozování své činnosti a po celou dobu nájmu toto pojištění udržovat. Vznik pojištění je povinen doložit pronajímateli do 30 dnů ode dne vzniku nájemního poměru. Dále je povinen trvání tohoto pojištění pronajímateli prokázat, pokud o to bude požádán.

IX.

Doba nájmu a jeho skončení

IX.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou do 30.4.2023 s účinností ode dne 1.5.2022.

IX.2. Nájemce může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

IX.3. Pronajímatel může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanoveními této smlouvy, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Za hrubé porušení povinnosti účastníci výslovně považují zejména skutečnost, že nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, tedy neužívá předmět nájmu jako řádný hospodář, bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele přenechal předmět nájmu do podnájmu, provádí úpravy předmětu nájmu, užívá předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu a pod..

IX.4. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

IX.5. Výpovědní doba je tříměsíční.

IX.6. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

IX.7. Nájemní poměr lze ukončit oboustrannou písemnou dohodou.

IX.8. Po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli, nebo pověřenému pracovníkovi obchodní společnosti **Správa budov Náchod s.r.o.**, předmět nájmu, včetně klíčů, bez nároku na zajištění náhradních prostor, v řádném stavu (vyklizený, vymalovaný a čistý), který odpovídá běžnému opotřebení. Zároveň jsou smluvní strany povinny do 30 dnů po skončení nájmu vyrovnat veškeré závazky vyplývající z této smlouvy s výjimkou vyúčtování služeb, které budou vyúčtovány dle článku IV. této smlouvy.

IX.9. V případě, že skončí nájemní poměr a nájemce bude odhlašovat elektroměr, plynoměr a pod. zavazuje se podat odhlášku spolu s přihláškou nového nájemce nebo pronajímatele. V případě nesplnění této povinnosti zavazuje se uhradit pronajímateli veškeré vzniklé náklady spojené s revizemi, novým zapojením odběrného místa atd.

IX.10. V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a vyklizený nepředá pronajímateli v den skončení nájmu, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Tím není dotčena povinnost hradit úhradu za užívání předmětu nájmu.

X.

Opětovné uzavření nájmu a domněnka dojití

X.1. Jestliže pronajímatel nesdělí písemně nájemci nejméně 30 dnů před skončením nájmu, že nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit anebo nájemce nesdělí pronajímateli písemně nejméně 30 dnů před skončením nájmu, že si nepřeje nájem prodloužit, dohodly se smluvní strany, že nájemní smlouvu obnovily za týchž podmínek, za jakých byla sjednána. Tato povinnost stran je splněna, pokud v poslední den lhůty předají doporučený dopis k poštovní přepravě na adresu nájemce a pronajímatele uvedenou v záhlaví této smlouvy.

X.2. Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání.

XI.

Volba práva a příslušnosti soudu

XI.1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že právní jednání a vztahy, založené touto smlouvou, se řídí právním řádem České republiky, zejm. zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

XI.2. Účastníci se zavazují veškeré spory přednostně řešit smírnou cestou. Dále se smluvní strany dohodly, že místně příslušný k projednání sporů, vzniklých z tohoto smluvní vztahu, bude příslušný Okresní soud v Náchodě.

XII.

Ustanovení přechodná a závěrečná

XII.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv.

XII.2. Veškeré dodatky, přílohy a změny této nájemní smlouvy musí být vyhotoveny v písemné formě a řádně podepsány oprávněnými zástupci obou stran této smlouvy.

XII.3. Smluvní strany jsou povinny navzájem se informovat o jakékoliv změně údajů, zejména změně adresy, emailové adresy nebo telefonních čísel. V případě pochybnosti se zásilka mezi účastníky doručuje na adresu účastníka smlouvy uvedenou v jejím záhlaví, není-li uvedena odlišně v článku X.1..

XII.4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinné. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

XII.5. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu před jejím podepsáním přečetly, a že byla uzavřena podle jejich vážné vůle, určitě, srozumitelně a v souladu s dobrými mravy. Na znamení souhlasu s celým obsahem této smlouvy smlouvu ve dvou originálních vyhotoveních vlastnoručně níže uvedeného dne podepisují.

O uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Náchoda na svém zasedání konaném dne 25.4.2022 usnesením č. 187/3971/22.

V Náchodě dne 10.5.2022

V Náchodě dne 11.5.2022

Pronajímatel:

Nájemce:

Město Náchod

Dokořán z.s.

.....
zast. místostarostkou
Ing. Pavlou Maršíkovou

.....
zast. statutárním zástupcem
Mgr. Denisou Carvovou

Přílohy: č. 1 - Plán předmětu nájmu
 2 - Předávací protokol